

UBS-3S

Abwicklungsbericht zum 30. April 2019

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Die UBS Real Estate GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt. Demzufolge ist das Sondervermögen kraft Gesetzes zum 6. September 2015 auf die Verwahrstelle, CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, München) übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Netto-Erlöse an die Anleger verteilen. Über die einzelnen Stadien der Abwicklung des Fonds werden die Anleger durch die Abwicklungsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Die Berichte sind auf der folgenden Webseite verfügbar: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Abwicklung des Sondervermögens

Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate GmbH, München (im Nachfolgenden „Gesellschaft“), die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe (ISIN DE0009772681) (im Nachfolgenden „Sondervermögen“ oder „Fonds“) mit Wirkung zum 5. September 2015 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2012 und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Das Sondervermögen befand sich vom 5. September 2012 bis zur Einstellung der Verwaltung am 5. September 2015 in der Auflösungsphase. Die Abwicklungsphase beginnt ab 6. September 2015. Das Sondervermögen ist mit Ablauf des Kündigungstichtags per Gesetz auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, München) (im Nachfolgenden „Verwahrstelle“), übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstiger Einbehalte an die Anleger auszahlen. Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Fonds werden die Anleger durch die Abwicklungsberichte zu dem Stichtag der bisherigen Jahresberichte unterrichtet.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Die Niederlassungsleitung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, München)

Hinweis:

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie und kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des eventuell angefallenen Ausgabeaufschlages und Rücknahmeabschlages abgezogen. Diese Aussage bezieht sich auf alle im Abwicklungsbericht genannten Renditekennzahlen.

Kennzahlen auf einen Blick

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe	Stand 30.4.2019
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772681
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 268
Auflegedatum	13.10.2003

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	20,6 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	0,0 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	0
Gesamtnutzfläche	0

Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe von Objekten	3
Auszahlung am	28.6.2018
Auszahlung je Anteil	0,19 EUR
Auszahlung am	20.12.2018
Auszahlung je Anteil	0,27 EUR
BVI-Rendite ¹ 1.5.2018 bis 30.4.2019	9,5%
BVI-Rendite ¹ seit Auflegung am 13.10.2003	./ 10,9%
Anteilwert	0,59 EUR
Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag	0,57 EUR
Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag	0,62 EUR

Das Sondervermögen wurde gemäß § 145 Abs. 2 und 4 Investmentgesetz (InvG) noch nicht auf die Vorschriften des InvG in der seit 8. April 2011 bzw. 1. Juli 2011 gültigen Fassung umgestellt. Auch eine Umstellung auf das seit dem 22. Juli 2013 gültige Kapitalanlagerecht erfolgte bislang nicht. Der Abwicklungsbericht wurde nach den Vorgaben des InvG und der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grund werden in diesem Abwicklungsbericht teilweise Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

¹ Die Berechnungsmethode erfolgt nach der BVI-Methode; Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert. Aus Vergleichbarkeitszwecken weichen wir hinsichtlich der Berücksichtigung der Ausschüttungen/Auszahlungen seit Kündigungsdatum des Sondervermögens zur Methode des BVI für Offene Immobilienfonds in Auflösung ab. Eine Wiederanlage der Ausschüttungen/Auszahlungen ist ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Abwicklung des Sondervermögens	2
Kennzahlen auf einen Blick	3
Inhaltsverzeichnis	4
Bericht des Fondsmanagements.....	5
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	9
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2019.....	12
Vermögensaufstellung zum 30.4.2019 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	13
Vermögensaufstellung zum 30.4.2019 Teil II: Bestand der Liquidität	14
Vermögensaufstellung zum 30.4.2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	15
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2019	16
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2019.....	17
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2018 bis 30.4.2019.....	18
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	20
Verwendungsrechnung zum 30.4.2019 mit Erläuterung.....	21
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2018 bis 30.4.2019	22
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens.....	23
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	24
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	25
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers.....	26
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger.....	27
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger	34
Gremien	36

Bericht des Fondsmanagements

Vorwort der Niederlassungsleitung

Der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, wurde am 6. September 2015 die weitere Abwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe übertragen. Im Geschäftsjahr wurden drei Liegenschaften in Spanien verkauft. Zum Stichtag 30. April 2019 sind keine Objekte im Portfolio des Sondervermögens.

Über die Entwicklung und Abwicklung des Sondervermögens werden wir Sie ausführlich unterrichten. Um Kontinuität zu gewährleisten, haben wir im Rahmen unseres Abwicklungsmandates die UBS Real Estate GmbH, die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit den verbliebenen Fondsobjekten bestens vertraut ist, als Berater und Dienstleister beauftragt.

Die bisherigen Halbjahres- und Jahresberichte entfallen nach dem Übergang des Sondervermögens auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Zum Geschäftsjahresende erhalten Sie dafür regelmäßig

einen Abwicklungsbericht, der Ihnen in vierter Ausgabe nun vorliegt.

Wir informieren Sie in unseren Abwicklungsberichten über wesentliche Entwicklungen des Sondervermögens, wie Sie dies zuvor bereits durch die UBS Real Estate GmbH anhand von Halbjahres- und Jahresberichten gewohnt waren. Unsere Anlegermitteilungen bzw. der kommende Abwicklungsbericht werden Ihnen weiterhin Informationen geben.

Weitere Details finden Sie auf der Website:

www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

In den folgenden Abschnitten erhalten Sie eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2019, sowie einen Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr.

Abwicklungsstrategie

Das Sondervermögen wurde im Oktober 2003 unter der Bezeichnung SKAG 3 Kontinente aufgelegt und später zunächst in UBS (D) 3 Kontinente Immobilien umbenannt. Aufgrund geänderter regionaler Fokussierung und der stärker gewichteten sektoralen Ausrichtung wurde der Name des Sondervermögens Anfang des Jahres 2010 von UBS (D) 3 Kontinente Immobilien in UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe geändert. Die Investmentstrategie des Sondervermögens war auf Immobilien aus den drei Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik in Europa ausgerichtet.

Nach Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH musste die Strategie des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe aufgrund der geänderten Situation angepasst werden. Die Strategie sah nun vor, alle Immobilien bis zum Kündigungsstichtag 5. September 2015 zu bestmöglichen Konditionen zu veräußern. Im Zeitraum zwischen der Kündigung der Verwaltung und dem Übergang des Sondervermögens an die Verwahrstelle konnten insgesamt 15 der ehemals 21 Immobilien (Stichtag 5. September 2012) verkauft werden. Dies entspricht rund 380,0 Mio. EUR Transaktionsvolumen.

Geplant sind halbjährliche Auszahlungen an die Anleger. Zu den jeweiligen Auszahlungsterminen wird für das Sondervermögen die zur Verfügung stehende Liquidität ermittelt und daraus die Auszahlung an die Anleger berechnet. Für die Auszahlung findet das Ihnen bekannte Verfahren wie bei regulären Ertragsausschüttungen Anwendung.

Der Anteilwert verringert sich entsprechend der Auszahlungen an die Anleger. Durch das sich sukzessive verringerende Fondsvermögen wirken sich Veränderungen im Fondsvermögen stärker auf die verbleibende Masse aus. Die Preisentwicklung ohne Berücksichtigung der Auszahlungen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst.

Eine Rückstellung für Steuern auf den Verkaufserlös der Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften im Ausland wurde im Sondervermögen innerhalb der Vorschriften zur Rechnungslegung stets berücksichtigt. Beträge zur Bewirtschaftung des Sondervermögens sowie zur Deckung von Gewährleistungszusagen und etwaiger Steuerverbindlichkeiten werden einbehalten. Ebenfalls berücksichtigt wurden Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung des Sondervermögens sowie der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften an die Verwahrstelle. Zusätzlich können Auseinandersetzungskosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens entstehen, welche heute noch nicht abzuschätzen sind.

Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate GmbH hat gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 (im Nachfolgenden „Kündigungsstichtag“) gekündigt. Die

UBS Real Estate GmbH hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt. Das Sondervermögen befindet sich seit dem 5. September 2012 in Auflösung.

Mit Ablauf des Kündigungsstichtags sind das Sondervermögen und damit die darin verbliebenen Vermögensgegenstände per Gesetz auf die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstigen Einbehalte an die Anleger auszahlen.

Mit diesem Abwicklungsbericht zum 30. April 2019 informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens im Zeitraum 1. Mai 2018 bis 30. April 2019.

Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Sondervermögens werden die Anleger durch Abwicklungsberichte der Verwahrstelle zu dem Stichtag der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Diese sind bei der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, erhältlich: www.caceis.de.

Liquidität

Zum 30. April 2019 beträgt die Bruttoliquidität des Sondervermögens 17,3 Mio. EUR. Dies entspricht rund 83,6% des Nettofondsvermögens zum Berichtsstichtag.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die Bruttoliquidität um rund 1,8 Mio. EUR reduziert. Der Grund für den Rückgang der Bruttoliquidität waren die im vergangenen Geschäftsjahr erfolgten Auszahlungen im Juni und im Dezember 2018 auf Basis der im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufe.

Performance

Die Performance nach BVI wurde für das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Berichtszeitraum mit 9,5% (Stichtag 30. April 2018: -9,7%) errechnet. Die positive Entwicklung der Performance ist auf die im Berichtszeitraum erfolgten Verkäufe der Objekte „Jundiz II“, Vitoria, „Esquivias I“ und „Esquivias II“, Toledo, zurückzuführen.

Immobilienbestand

Zum 30. April 2019 hält das Sondervermögens des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe keine Immobilien (30. April 2018: drei). In Ungarn besteht weiterhin eine Beteiligungsgesellschaft, die das Objekt bereits im Jahr 2016 veräußert hat und sich in Liquidation befindet. Die Liquidation richtet sich nach den Vorgaben des ungarischen Rechts und wird voraussichtlich im kommenden Geschäftsjahr erfolgen.

Zu Beginn des Berichtsjahres hielt das Sondervermögen drei Logistikkimmobilien in Spanien. Die beiden Objekte „Esquivias I“ und „Esquivias II“, Toledo, wurden vor ihrem Verkauf im September 2018 nachbewertet.

Die Nachbewertung durch die externen Sachverständigen für

die Logistikimmobilie „Esquivias I“ in Toledo, Spanien, ergab eine Aufwertung von 1,5 Mio. EUR. Die Veränderung begründeten die Sachverständigen mit der in den vergangenen Monaten erfolgten Nachvermietung. Dabei wurde das Objekt vollständig an einen Einzelmietler vermietet.

Für das Objekt „Esquivias II“, Toledo, ergab die Nachbewertung der externen Sachverständigen eine leichte Minderung um 10,0 TEUR. Der Grund hierfür lag im Wesentlichen in der Reduzierung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages um rund 2,3%. Dieser wurde im Zuge der zuletzt erfolgten Nachvermietung im Geschäftsjahr angepasst.

Entwicklung des Vermietungsstandes

Zum 30. April 2019 hält das Sondervermögen keine Immobilien, daher entfällt die Ermittlung einer Leerstandsquote.

Für das Objekt „Esquivias I“, Toledo, wurde im Berichtszeitraum ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Das Objekt wurde vollständig zu einer gestaffelten Miete von 2,50 EUR/m²/Monat bis 3,15 EUR/m²/Monat (ab dem fünften Jahr) an einen Einzelmietler vermietet. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt acht Jahre.

Im Objekt „Esquivias II“, Toledo, wurde die noch leerstehende Fläche von rund 3.637m² vermietet. Das Mietniveau lag dabei bei 2,50 EUR/m²/Monat. Der Mietvertrag wurde für eine Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Das Objekt war somit vollständig vermietet.

Auflösung des Sondervermögens

Im Berichtszeitraum 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 konnten die drei verbleibenden Objekte des Sondervermögens veräußert werden. Damit ist kein Immobilienbestand zum 30. April 2019 mehr vorhanden.

Die Logistikimmobilie „Jundiz II“, Vitoria, befand sich bereits zum Geschäftsjahresende des Vorjahres in der Vermarktung und wurde am 30. Mai 2018 zu einem Verkaufspreis von 5,5 Mio. EUR veräußert. Der Verkaufspreis lag damit rund 70,0% über dem zuletzt (im September 2017) festgestellten Verkehrswert.

Die beiden Logistikimmobilien „Esquivias I“ und „Esquivias II“, Toledo, konnten im Rahmen eines Portfolioverkaufs am 28. September 2018 verkauft werden. Dabei erzielte das Portfolio einen Verkaufspreis von 12,0 Mio. EUR. Dies entsprach einem Plus von rund 38,0% gegenüber der Summe der aktuell festgestellten Verkehrswerte (8,7 Mio. EUR).

Am 28. Juni und am 20. Dezember 2018 erfolgten zwei weitere Auszahlungen. Die Auszahlungen betragen im Einzelnen 6,6 Mio. EUR (entspricht 0,19 EUR/Anteil) und 9,4 Mio. EUR (entspricht 0,27 EUR/Anteil).

Risikomanagement

Mit Übertragung der Abwicklung auf die Verwahrstelle wird das Risikomanagement aufbauend auf dem Konzept von UBS Real Estate GmbH durch die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, weitergeführt. Das Risikomanagement wurde einer von der Portfolioverwaltung organisatorisch unabhängigen Stelle innerhalb der Verwahrstelle übertragen und wird von dieser wahrgenommen. Die Mitarbeiter der UBS Real Estate GmbH waren in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen. Das Risk and Compliance Committee der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist hierbei das überwachende Organ.

Alle vom Risk and Compliance Committee der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als relevant eingestuften Risiken, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Performance haben können, werden in ihren Auswirkungen weiteren Analysen unterzogen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird unter anderem unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Liquiditäts- und Währungsrisiken. Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken gesteuert.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der bestehenden Risiken unter Abwägung der ihnen gegenüber stehenden Chancen werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsführung der UBS Real Estate GmbH, als Berater, festgelegt.

Aktuelle Themen werden zwischen dem Risikomanagement der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, und den Verantwortlichen der UBS Real Estate GmbH diskutiert, um mögliche negative Auswirkungen im Vorfeld zu erkennen und diesen entgegensteuern zu können. In Monats-, Quartals- und Ad-hoc-Berichten wurden die unterjährigen Änderungen der Risikosituation sowie besondere Vorkommnisse im allgemeinen Geschäftsverlauf durch das Risikomanagement der Verwahrstelle an deren Niederlassungsleitung und an deren Risk and Compliance Committee gemeldet.

Adressausfallrisiken

Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert und für jede Bank eine Anlageobergrenze definiert.

Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte das Sondervermögen ausschließlich in Tages- oder Festgeldkonten. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung / Negativverzinsung führen.

Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zum Berichtsstichtag sind keine Darlehen im Sondervermögen vorhanden.

Liquiditätsrisiken

Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement und Szenarioanalysen entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen, Tages- und Festgeldkonten investiert sind. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für Festgeldanlagen die Konditionen der Banken verglichen und auf den Fälligkeitszeitpunkt ausstehender Zahlungen angepasst.

Da sich der Fonds derzeit in der Abwicklung befindet, sind Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen an die Anleger aktiv zu steuern. Ein potentiell illiquides Risiko wird durch eine konservative Liquiditätssteuerung nahezu vollständig vermieden. Besonderes Gewicht wurde auf die aus Verkäufen resultierenden Verbindlichkeiten und eventuell entstehenden Verpflichtungen nach Veräußerung der Objekte gelegt. Dies können z.B. noch offene Steuererklärungen sein, oder kaufvertraglich vereinbarte, an das Eintreten bestimmter Bedingungen geknüpfte Gewährleistungen, für die buchhalterisch jedoch keine den Anteilwert belastenden Rückstellungen zu bilden sind.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 17 eingegangen.

Operationelle Risiken

Generell hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, eine ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH und nach Übertragung und Durchführung der Abwicklung des Sondervermögens die Verwahrstelle in Zusammenarbeit mit der UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für identifizierte erhebliche Risiken Risikominierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus

Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Fazit und Ausblick

Als Verwahrstelle ist es unsere Aufgabe, die Vermögensgegenstände des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe zu verkaufen und zu liquidieren. In einer Auslegungsentscheidung zu den Vorgaben an die Verwahrstelle bei der Abwicklung eines Sondervermögens nach § 39 Abs. 2 Investmentgesetz schrieb die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 27. November 2012:

„Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergebenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechenden Veräußerungsprozesses zum Verkauf zustellen, mit dem Ziel, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich binnen drei Jahren tatsächlich veräußert zu haben. Im Rahmen des Verkaufsprozesses hat die Depotbank die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern.“

Den nächsten Abwicklungsbericht legen wir Ihnen zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 in etwa einem Jahr vor. Bis dahin informieren wir Sie auf www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen auch weiterhin regelmäßig über die Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Mit freundlichen Grüßen

CACEIS Bank S.A, Germany Branch, München

Niederlassungsleitung



Thies Clemenz

München, im Mai 2019

Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in %¹	ES direkt²	Gesamt direkt
I. Immobilien		
Bruttoertrag	./. 6,4	./. 6,4
Bewirtschaftungsaufwand	./. 58,7	./. 58,7
Nettoertrag	./. 65,1	./. 65,1
Wertänderungen	134,8 ³	134,8 ³
Ausländische Ertragsteuern	./. 1,4	./. 1,4
Ausländische latente Steuern	3,5	3,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	71,8	71,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	71,8	71,8
Währungsänderungen	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	71,8	71,8
II. Liquidität		
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten		
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)		
Kapitalinformationen³ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)		
Direkt gehaltene Immobilien		
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien		
Immobilien gesamt		
Liquidität		
Kreditvolumen		
Fondsvolumen (netto)		
Informationen zu Wertänderungen⁴ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	ES direkt²	Gesamt direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	0,0	0,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,0	0,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,0	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0

1 Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (30. April 2018 bis 30. April 2019) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

2 Die Durchschnittszahlen der Kapitalinformationen im Berichtszeitraum wurden anhand von 13 Monatsendwerten (30. April 2018 bis 30. April 2019) berechnet.

3 Es handelt sich um Wertänderungen aus den im Berichtsjahr verkauften Objekten in Spanien „Jundiz II“, „Esquivias I“ und „Esquivias II“.

4 Es werden nur stichtagsbezogene Beträge von Immobilien verwendet. Es handelt sich um Objekte, die sich zum Berichtsstichtag weiterhin im Sondervermögen befinden. Immobilien, die im Laufe der Berichtsperiode veräußert wurden, werden nicht berücksichtigt.

Renditekennzahlen in %	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien	
Bruttoertrag	./ 6,4
Bewirtschaftungsaufwand	./ 61,7 ¹
Nettoertrag	./ 68,1
Wertänderungen	134,7
Ausländische Ertragsteuern	./ 1,4
Ausländische latente Steuern	3,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	68,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	68,8
Währungsänderungen	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	68,8
II. Liquidität	./ 0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	14,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	9,5
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
Direkt gehaltene Immobilien	3,7
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0
Immobilien gesamt	3,7
Liquidität	19,6
Kreditvolumen	0,0
Fondsvolumen (netto)	26,8
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	0,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0

¹ Es handelt sich mit 0,1 Mio. EUR um Bewirtschaftungsaufwand für die am 29. November 2016 verkaufte Immobilie „K 1 +K 2“ in Budapest, Ungarn.

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	Gesamt direkt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	Gesamt direkt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0
2026	0,0	0,0	0,0
2027	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0
>2029	0,0	0,0	0,0

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00	0,0
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	135.153,39		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00) (0,00)	0,00	135.153,39	0,7
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 14)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	17.258.285,86	17.258.285,86	83,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.155.647,13		
2. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.785.183,61		
			3.940.830,74	19,1
Summe			21.334.269,99	103,4
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	239.367,75		
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(36.257,90)	427.276,19		
			666.643,94	3,2
VI. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		31.753,91	0,2
Summe			698.397,85	3,4
VII. Fondsvermögen			20.635.872,14	100,0

Vermögensaufstellung zum 30.4.2019 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Duna Real Estate Ingatlankezelo Kft.; Sitz in Budapest
---	--

Gesellschaftskapital	0,1 Mio. EUR zum 28.2.2019
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Nov 06
Kaufpreis (in Mio. EUR)	8,1
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	1,3
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	0,0

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	-
Art des Grundstücks	-
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-
Erwerbsdatum	-
Baujahr (Umbaujahr)	-
Grundstücksgröße (m ²)	-
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	-
Kaufpreis (in Mio. EUR)	-
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-
Restnutzungsdauer (in Jahren)	-
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	-
Ist-Miete 1.5.2018 - 30.4.2019 (in TEUR)	-
Prognostizierte Mieterträge 1.5.2019 - 30.4.2020 (in TEUR)	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	-
Branche des Hauptmieters	-

II. Immobilienvermögen gesamt

* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz.

Vermögensaufstellung zum 30.4.2019 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	17.258.285,86	83,6
Bankguthaben gesamt	17.258.285,86	83,6

Vermögensaufstellung zum 30.4.2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.155.647,13	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Mietforderungen		1.155.647,13		
2. Andere			2.785.183,61	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			3.940.830,74	19,1
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung			239.367,75	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. anderen Gründen			427.276,19	
(davon in Fremdwährung)	(36.257,90)			
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			666.643,94	3,2
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		31.753,91	0,2
Fondsvermögen (EUR)			20.635.872,14	
Anteilwert (EUR)			0,59	
Umlaufende Anteile (Stück)			34.683.955	

Devisenkurse per Stichtag 29. April 2019

Polnische Zloty	1 EUR	=	4,29405 PLN
Schwedische Kronen	1 EUR	=	10,60070 SEK
Ungarische Forint	1 EUR	=	322,69000 HUF
US-Dollar	1 EUR	=	1,11545 USD

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 29. April 2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2019

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
ES, 01015 Vitoria-Gasteiz,	Calle Mendigorritxu Nr. 56, „Jundiz II“	31.5.2018 ¹
ES, 45221 Esquivias (Toledo),	Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 5 Sector 9, „Esquivias I“	1.10.2018 ²
ES, 45221 Esquivias (Toledo),	Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 18 Sector 11, „Esquivias II“	1.10.2018 ²

¹ Am 30. Mai 2018 erfolgte der beurkundete Verkauf des Objektes „Jundiz II“ mit dem Übergang Besitz, Nutzen und Lasten. Die Kaufpreiszahlung erfolgte taggleich, jedoch nach Buchungsschluss des Sondervermögens. Deshalb fand die Berücksichtigung des Immobilienverkaufs/der Kaufpreiszahlung am Tag der nächsten Preisermittlung, 31. Mai 2018, statt.

² Am 28. September 2018 wurde der Verkauf der zwei letzten Fondsimmobilen „Esquivias I“ und „Esquivias II“ beurkundet. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte taggleich, jedoch nach Buchungsschluss des Sondervermögens. Deshalb fand die Berücksichtigung des Immobilienverkaufs/der Kaufpreiszahlung am Tag der nächsten Preisermittlung, 1. Oktober 2018, statt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2019

Fondsvermögen

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Fondsvermögen um 12,7 Mio. EUR auf 20,6 Mio. EUR verringert. Der Anteilwert beträgt zum Geschäftsjahresende 0,59 EUR.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen beinhaltet die 100%-ige Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in Ungarn und beläuft sich zum Stichtag auf 0,1 Mio. EUR.

Liquiditätsanlagen

Zum Stichtag betragen die Guthaben auf Bankkonten 17,3 Mio. EUR. Darin sind Festgelder über 11,5 Mio. EUR enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

„Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1,1 Mio. EUR) und „Andere“ Forderungen (2,8 Mio. EUR) ergeben die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 3,9 Mio. EUR.

Bei den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ handelt es sich um Mietforderungen.

Die anderen Forderungen über 2,8 Mio. EUR enthalten hauptsächlich Steuerforderungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR. Diese setzen sich vor allem zusammen aus Steuerforderungen über 1,2 Mio. EUR aus Umsatzsteuervorauszahlungen in Spanien und 0,9 Mio. EUR aus Steuervorauszahlungen im Rahmen des Verkaufs der spanischen Objekte „Jundiz II“ sowie „Esquivias I“ und „Esquivias II“. Forderungen aus dem

Objektverkauf über 0,4 Mio. EUR betreffen das bereits verkaufte Objekt in Darmstadt „LP6“. Weiterhin bestehen Forderungen gegenüber Dienstleistern in Spanien über 0,2 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Zum Geschäftsjahresende setzen sich die Verbindlichkeiten über insgesamt 0,7 Mio. EUR zusammen aus Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (0,3 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,4 Mio. EUR).

Bei den „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten (0,3 Mio. EUR).

„Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ ergeben sich aus Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR), Umsatzsteuer (527,25 EUR) und sonstige andere Verbindlichkeiten (0,2 Mio. EUR). Letztere beinhalten vor allem Verbindlichkeiten aus Registergebühren in Spanien und erwartete Umsatzsteuerbelastungen aus der vorläufigen Feststellung der laufenden Betriebsprüfung im Inland. Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag über 36,3 TEUR betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Beratungskosten (US-Dollar).

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 31,8 TEUR bestehen vor allem aus Rückstellungen auf ausländische Erträge.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2018 bis 30.4.2019

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			/.
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			
3. Sonstige Erträge			
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(45,65)		
Summe der Erträge			/.
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	38.149,19	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.862.808,42	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(7.928,46)	118.397,72	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	261.266,26	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Verwaltungsvergütung			
4. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			
5. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		2.509,93	
Summe der Aufwendungen			
III. Ordentlicher Nettoertrag			/.

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Realisierte Verluste			14.144.243,99
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.144.243,99	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 14.144.243,99
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 17.222.218,72
Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,93
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			0,82
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt			508.750,00
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,90

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 2, 4 und 5 InvG:

Der UBS Real Estate GmbH fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Vertragsbedingungen des Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Das Sondervermögen zeigt im Berichtszeitraum negative „Erträge“ über insgesamt 0,2 Mio. EUR. Diese bestehen mit 36,4 TEUR aus negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Davon beinhalten 35,8 TEUR negative „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“, die sich hauptsächlich aus negativen Zinserträgen aus Girokonten mit 34,2 TEUR ergeben, denen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) von 1,4 TEUR gegenüberstehen. Im Berichtszeitraum wurden dem Sondervermögen negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 36,7 TEUR belastet. In den gesamten negativen Erträgen sind weiterhin „Sonstige Erträge“ (97,9 TEUR) und negative „Erträge aus Immobilien“ (0,3 Mio. EUR) enthalten.

„Sonstige Erträge“ wurden durch Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (1.393,15 EUR) und andere sonstige Erträge 0,1 Mio. EUR realisiert.

Die negativen „Erträge aus Immobilien“ über 0,3 Mio. EUR ergeben sich im Wesentlichen aus den Mieterträgen für die spanischen Liegenschaften in Höhe von 0,2 Mio. EUR. Demgegenüber stehen hauptsächlich Wertberichtigungen für die spanischen Objekte „Jundiz II“ (0,3 Mio. EUR) und „Esquivias I“ (0,2 Mio. EUR).

Aufwendungen

Im Geschäftsjahr betragen die „Aufwendungen“ insgesamt 2,8 Mio. EUR.

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von 2,3 Mio. EUR beinhalten die nicht umlagefähigen „Betriebskosten“ über 38,1 TEUR. Die „Instandhaltungskosten“ über 1,9 Mio. EUR bestehen aus Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr vor allem für das spanische Objekt „Esquivias I“. „Kosten der Immobilienverwaltung“ über 0,1 Mio. EUR und „sonstige Kosten“ in Höhe von 0,3 Mio. EUR ergänzen die „Bewirtschaftungskosten“. Die sonstigen Kosten resultieren hauptsächlich für erwartete Umsatzsteuerzahlungen aus der vorläufigen Feststellung der laufenden Betriebsprüfung im Inland (0,1 Mio. EUR) sowie aus ausstehenden Betriebskostenabrechnungen für bereits verkaufte spanische Liegenschaften (0,2 Mio. EUR).

„Ausländische Steuern“ in Höhe von 0,1 Mio. EUR ergeben sich aus Ertragssteuern in Spanien.

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich auf 0,2 Mio. EUR, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ betragen 0,1 Mio. EUR.

„Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 0,3 Mio. EUR ergeben sich vor allem aus Steuer- und Rechtsberatungskosten sowie Sachverständigenkosten (2,5 TEUR) und sonstige Kosten gemäß BVB (3,0 TEUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ setzt sich zusammen aus der

Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beträgt für die abgelaufene Berichtsperiode -3,1 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Das „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ beträgt -14,1 Mio. EUR.

„Realisierte Verluste“, die Immobilien betreffen in Höhe von 14,1 Mio. EUR entfallen auf „Veräußerungsgeschäfte“ aufgrund des Verkaufs der spanischen Objekte „Jundiz II“ (7,2 Mio. EUR) sowie „Esquivias I“ und „Esquivias II“ (6,9 Mio. EUR).

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Ein „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ ist im Berichtsjahr nicht vorhanden, da die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt wurde.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ in Höhe von -17,2 Mio. EUR ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von -3,1 Mio. EUR und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ in Höhe von -14,1 Mio. EUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote von 1,93% errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten enthalten folgende Positionen: „Verwaltungsvergütung“, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“, „Sachverständigenkosten“ und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BVB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 0,2 Mio. EUR in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,82%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe abhängig ist.

Verwendungsrechnung zum 30.4.2019 mit Erläuterung

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung	0,00	0,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 17.222.218,72	./ 0,50
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	33.176.838,02	0,96
II. Zur Ausschüttung verfügbar	15.954.619,30	0,46
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung	15.954.619,30	0,46
1. Zwischenausschüttung	./ 6.589.951,45	./ 0,19
a) Barausschüttung	./ 6.589.951,45	./ 0,19
2. Zwischenausschüttung	./ 9.364.667,85	./ 0,27
a) Barausschüttung	./ 9.364.667,85	./ 0,27
3. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00

Grundsätzlich lässt sich dieser Darstellung entnehmen, welcher Verwendung die einer Ausschüttung zu Verfügung stehenden Mittel zugeführt werden. Dieser Abwicklungsbericht hat gemäß § 44 Abs. 6 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung einem Jahresbericht zu entsprechen.

Vortrag aus dem Vorjahr

Ein Vortrag aus dem Vorjahr besteht nicht (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Abwicklungsbericht zum 30. April 2018).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Berichtsjahr wurde ein Ergebnis in Höhe von -17,2 Mio. EUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 19) ergibt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen beträgt 33,2 Mio. EUR und dient dem Ausgleich des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden keine Erträge auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Zwischenausschüttung

Eine Zwischenausschüttung über 6,6 Mio. EUR fand am 28. Juni 2018 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,19 EUR. Eine weitere Zwischenausschüttung über 9,4 Mio. EUR fand am 20. Dezember 2018 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,27 EUR.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2018 bis 30.4.2019

Alle Angaben in EUR		
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		33.329.412,88
I. Ausschüttungen		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
b) Zwischenausschüttungen ¹		./ 15.954.619,30
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		
		0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag		
		./ 3.077.974,73
5. Realisierte Gewinne		
		0,00
bei Immobilien	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
6. Realisierte Verluste		
		./ 14.144.243,99
bei Immobilien	./ 14.144.243,99	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
7. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		
		20.483.297,28
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		20.635.872,14

¹ Bei den Zwischenausschüttungen handelt es sich um Auszahlungen.

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögens geführt haben. Es handelt sich um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende der Berichtsperiode.

Bei den „Ausschüttungen“ handelt es sich um a) den Ausschüttungsbetrag für das vorangegangene Geschäftsjahr und b) die Auszahlungen in der abgelaufenen Berichtsperiode.

Der ordentliche Nettoertrag und die realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste betragen 20,5 Mio. EUR.

Die „Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste“ ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

Des Weiteren werden in dieser Position Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in Mio. EUR	30.4.2016	30.4.2017	30.4.2018	30.4.2019
Immobilien	15,6	11,8	10,5	-
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8,9	7,5	0,1	0,1
Liquiditätsanlagen	35,3	22,9	19,1	17,3
Sonstige Vermögensgegenstände	5,5	8,5	5,7	3,9
<i>./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen</i>	<i>./. 4,9</i>	<i>./. 2,6</i>	<i>./. 2,1</i>	<i>./. 0,7</i>
Fondsvermögen	60,4	48,1	33,3	20,6
Anteilumlauf (Mio. Stück)	34,7	34,7	34,7	34,7
Anteilwert (EUR)	1,74	1,39	0,96	0,59
Auszahlung je Anteil (EUR)	2,20	0,30	0,21	0,19
Tag der Auszahlung	18.6.2015	29.6.2016	29.6.2017	28.6.2018
Auszahlung je Anteil (EUR)	2,38	0,07	0,11	0,27
Tag der Auszahlung	18.12.2015	20.12.2016	28.12.2017	20.12.2018
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,00	0,00	0,00	
Tag der Ausschüttung	22.9.2016	21.9.2017	28.8.2018	

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2018/2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,7	10,2	11,5	./. 6,4
Bewirtschaftungsaufwand	./. 4,3	./. 6,1	./. 18,7	./. 61,7
Nettoertrag	1,4	4,1	./. 7,2	./. 68,1
Wertänderungen	./. 15,3	./. 4,2	10,0	134,7 ¹
Ausländische Ertragsteuern	./. 1,1	./. 3,8	./. 0,7	./. 1,4
Ausländische latente Steuern	3,9	3,2	1,1	3,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 11,1	./. 0,7	3,2	68,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand	./. 11,1	./. 0,7	3,2	68,8
Gesamtergebnis in Währung	./. 11,1	./. 0,7	3,2	68,8
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 11,1	./. 0,7	3,2	68,8
II. Liquidität	0,0	./. 0,1	./. 0,2	./. 0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	./. 14,4	3,1	./. 7,6	14,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	./. 14,4	1,6	./. 9,7	9,5

¹ Es handelt sich um Wertänderungen aus den im Berichtsjahr verkauften Objekten in Spanien „Jundiz II“, „Esquivias I“ und „Esquivias II“.

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Abwicklungsbericht des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abwicklungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Abwicklungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Abwicklung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Abwicklungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Abwicklungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Abwicklungsbericht für den Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 den gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzender Hinweis

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die UBS Real Estate GmbH, München, die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2015, 24:00 Uhr, gemäß § 38 Abs. 1 InvG i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) gekündigt hat. Mit Wirksamwerden der Kündigung ist das Verfügungsrecht gemäß § 39 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der AVB auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, übergegangen, die das Sondervermögen abwickelt und an die Anteilinhaber verteilt. Die Einleitung der Fondsabwicklung wurde auf § 81a InvG in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) vom 7. April 2011 gestützt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft in den Abschnitten „Abwicklung des Sondervermögens“ und „Bericht des Fondsmanagements - Vorwort der Niederlassungsleitung“.

München

8. Juli 2019

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Dr. Stratmann
Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

Abschnitt 1 - Investmentsteuerreform 2018

Am 1. Januar 2018 ist das neue Investmentsteuergesetz (im Folgenden „InvStG“) in Kraft getreten. Nachfolgende Verweise auf das „InvStG“ beziehen sich somit auf das neue Investmentsteuergesetz in der seit 1. Januar 2018 geltenden Fassung. Auf das Investmentsteuergesetz in der bis 31. Dezember 2017 gültigen Fassung wird nachfolgend mit der Abkürzung „InvStG-alt“ Bezug genommen.

Das Fonds-Geschäftsjahr 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 unterlag als erstes Geschäftsjahr vollständig dem neuen InvStG. Die steuerlichen Hinweise stellen daher auf die seit 1. Januar 2018 geltende Rechtslage ab. Lediglich soweit ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind noch Erläuterungen zum InvStG-alt enthalten.

Gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG war für das Sondervermögen für steuerliche Zwecke per 31. Dezember 2017 ein steuerliches Rumpfgeschäftsjahr zu bilden. Die bis zu diesem Stichtag angefallenen steuerlichen Erträge des Sondervermögens gelten per 31. Dezember 2017 als zugeflossen und unterliegen der Besteuerung nach InvStG-alt, soweit sie nicht zuvor ausgeschüttet wurden.

Die Besteuerungsgrundlagen für die erfolgte Thesaurierung im Rahmen des steuerlichen Rumpfgeschäftsjahres zum 31. Dezember 2017 lagen im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts noch nicht vor. In § 56 Abs. 1 Satz 4 InvStG wurde die Frist für die Veröffentlichung der Besteuerungsgrundlagen von vier auf zwölf Monate verlängert. Nach dem bisher lediglich im 3. Entwurf vorliegenden allgemeinen Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums zum neuen Investmentsteuergesetz wird es von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn bei Inanspruchnahme der Fristverlängerung nach § 56 Abs. 1 Satz 4 InvStG der Jahresbericht bereits vor den Besteuerungsgrundlagen veröffentlicht wird; Rz.56.9 a.a.O.

Die Besteuerungsgrundlagen zur Thesaurierung per 31. Dezember 2017 wurden am 24. Dezember 2018 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Da sich der Investmentfonds seit dem 6. September 2015 in der Abwicklungsphase befindet, gelten die Ausschüttungen ab dem 1. Januar 2018 nach § 17 InvStG nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Zur Ermittlung dieses Wertzuwachses ist die Summe der Ausschüttungen mit dem letzten in dem Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zusammenzurechnen. Übersteigt die sich daraus ergebende Summe den ersten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis, so ist die Differenz der Wertzuwachs.

Des Weiteren können auf Anlegerebene bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen grundsätzlich sogenannte Teilfreistellungen nach § 20 InvStG geltend gemacht werden. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Investmentfonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investorerträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht; Verluste sind

dementsprechend unter Berücksichtigung der weiteren steuerlichen Regelungen ebenfalls in voller Höhe zu berücksichtigen.

Abschnitt 2 – Steuerliche Hinweise für Rechtslage ab 1. Januar 2018

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,00 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,00 EUR.

Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Da sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investorerträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag² nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender

Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Da sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investorerträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag³ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger

² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,00 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,00 EUR.

³ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,00 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,00 EUR.

nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Da sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investorserträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor. Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge-

oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Da sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investmenterträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht.

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Da sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investmenterträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht.

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Da sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand, wird davon ausgegangen, dass auf die Investmenterträge aus diesem Fonds keine Teilfreistellung anwendbar ist. Für die Anleger kommt eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds daher nicht in Betracht.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländer-eigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung⁴ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁵ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren

stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst

⁴ § 37 Abs. 2 AO.

⁵ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

keine Grunderwerbsteuer aus.

Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt Körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Für steuerliche Zwecke gilt UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe als Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmoInvFG.

Auf Fondsebene erfolgt keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit den anteiligen Fondserträgen der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer (ertragsteuerliche Transparenz). Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmoInvFG). Wurde seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten grundsätzlich im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. November 2019 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Meldevorgabe festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerungsmodalitäten

Werden Anteile von einer natürlichen Person gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5%. Bei Inlandsverwahrung der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit der Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei Auslandsverwahrung der Anteile ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25%). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Ansonsten ist die Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden (§ 94 Z 12 EStG).

Bei Kapitalgesellschaften unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25%. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug bei Abgabe der Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

Ausländische Steuern

Ausländische Ertragsteuern können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung angerechnet werden. Die anrechenbaren Beträge werden auf der Grundlage der länderweisen Anrechnung und unter Beachtung der Verwaltungspraxis, wonach latente Steuern auf die Aufwertungsgewinne in den anrechenbaren Betrag eingerechnet werden dürfen, ermittelt.

Die Ermittlung der anrechenbaren Steuern erfolgt auch unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages, der – abhängig von der Anlegergruppe – unterschiedlich hoch ist.

Veräußerung der Anteile

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% zur Anwendung.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen

und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen (fortgeschriebene Anschaffungskosten). Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern – aufgrund der Steuerfreiheit – die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 27,5% bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeaufschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

Mangels österreichischer Liegenschaften unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – oder der Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot sein.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

Es wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtsmasse.

Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären.

Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. April 2019 unter Berücksichtigung der Investmentfondsrichtlinien 2018 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., 1-3, Place Valhubert, 75013 Paris. Der Sitz der Niederlassung ist in der Lilienthalallee 36, 80939 München.

Alleiniger Gesellschafter der CACEIS Bank S.A ist
CACEIS S. A., 1–3, Place Valhubert, 75013 Paris.

Internet:

www.caceis.com

www.3-sector-real-estate-europe.de

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 229834

Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2018:

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:

2.230.318 TEUR

Vorstand:

Jean-Francois Abadie

Vorsitzender des Verwaltungsrats:

Jean-Yves Hocher (bis 31.10.2018)

Jacques Ripoll (seit 1.11.2018)

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Dr. Holger Sepp (bis 31.12.2018)

Christian Nolot (bis 15.6.2018)

Jerome Discours (seit 1.1.2019)

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München
Lilienthalallee 36, 80939 München

Sachverständigenausschuss

für das Sondervermögen

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe:

Thomas W. Stroh

Dipl.-Ing., Architekt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn

- Vorsitzender -

Eberhard Hörmann

Dipl.-Ing., Architekt,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

- Stellvertretender Vorsitzender -

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

FRICS MAI,

Frankfurt am Main

Uwe Ditt

Betriebswirt BdH,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

- Ersatzmitglied -

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

München

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Marie-Curie-Straße 24-28

60439 Frankfurt

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 30. April 2019

Disclaimer

Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wurden mit der Kündigung der Verwaltung des Fonds endgültig eingestellt. Der vorliegende Bericht dient nur Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch ein Angebot zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten oder zur Teilnahme an einer bestimmten Handelsstrategie dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und insbesondere keine auf die individuellen Verhältnisse eines Anlegers abgestimmte Handlungsempfehlung dar.

Stand: Mai 2019

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

Telefon: +49-69-2266 2800 (Hotline)

Fax: +49-69-2166 2899

Internet: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Zweigniederlassung der CACEIS Bank mit Sitz in Paris/ Frankreich (Handelsregister von Paris nr. 692024722 R.C.S. Paris)

Vorstand: Jean-Francois Abadie (Generaldirektor); Vorsitzender des Verwaltungsrats: Jean-Yves Hocher (bis 31.10.2018), Jacques Ripoll (seit 1.11.2018)

Branch Management: Thies Clemenz (Sprecher), Dr. Holger Sepp (bis 31.12.2018), Christian Nolot (bis 15.6.2018), Jerome Discours (seit 1.1.2019)

Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 229834

© 2019 CACEIS Bank S.A., Germany Branch.